



Resumen para Prensa

En el mes de Diciembre de 2011, la FEM continúa presentando, como es ya habitual, el Índice de Ocupación Comercial (IOC), haciendo referencia a la particular coyuntura económica dentro del Municipio de Lanús, por sectores y zonas de relevancia para la actividad económica del mismo Municipio. El presente informe continua con el trabajo empezado en junio de 2010, actualizando el informe correspondiente al IOC a la fecha, para el que se analiza su evolución en la Ciudad de Lanús.

Siguiendo esta perspectiva, la Fundación de Estudios Municipales lleva a cabo un relevamiento semestral en las zonas más comerciales del municipio de Lanús. Con un total de 8 ejes comerciales observados, el objetivo del relevamiento es proveer al municipio de Lanús y a cada una de las zonas o ejes relevados, de estadísticas que sirvan y ayuden, tanto a los comerciantes, como a los potenciales clientes y vecinos del Municipio que visitan los diferentes ejes comerciales, con la finalidad de poder medir la cantidad relativa de locales por sectores y por zonas principales dentro de la jurisdicción, para luego evaluar las distintas alternativas que las políticas públicas, coordinadas desde el estado, pueden hacer en beneficio de la comuna en su conjunto. El estudio de esta muestra -que, como ya se dijo, corresponde a las áreas comerciales más importantes del Municipio- permite obtener en definitiva una serie de datos sobre el desarrollo de la actividad comercial en la Ciudad de Lanús, abarcando los resultados del análisis realizado en los 8 principales ejes comerciales del Distrito.

Así mismo, ponemos en conocimiento de toda la población, que está a disposición de quien lo solicite, la información necesaria para profundizar los temas que resulten de interés, pudiendo visitar, quien lo desee, nuestras publicaciones en la página que la Fundación de Estudios Municipales posee¹ en la cual se pueden visualizar todas nuestras divulgaciones del presente año en versión completa, inclusive el presente trabajo en su versión ampliada.

El total de comercios relevados durante Diciembre de 2011, en los 8 ejes observados, arrojó un total de 3.097 locales, estos son escasamente 6 locales por encima de los 3091 negocios contabilizados a Diciembre de 2010. De los registrados al 2011, 308 se encontraban vacíos, lo que proyecta una tasa de ocupación comercial a la fecha de realización de este informe de casi un 90% para el total general² del Municipio de Lanús, mientras que para Diciembre del 2010, la cantidad de locales vacíos ascendía a 310, lo que arrojaba una tasa de ocupación comercial para el periodo anterior de un 90%, resultando estas tasas muy parecidas en la comparación interanual.

¹ www.estudiosmunicipales.org.ar

² Cuando el informe se refiere al total general del Municipio de Lanús, esto hace siempre alusión a los 8 ejes comerciales ya detallados.

Cuadro 1.1- Distribución de locales comerciales por eje comercial y porcentajes. Ciudad de Lanús. Diciembre 2011.

Zona	Cantidad de Locales	%
Centro Este	1094	35,32%
Centro Oeste	546	17,63%
Valentín Alsina	435	14,05%
Villa Caraza	303	9,78%
Hipólito Yrigoyen	287	9,27%
Monte Chingolo	160	5,17%
Escalada	141	4,55%
D'elía	131	4,23%
Total	3097	100,00%

Fuente: Fundación de Estudios Municipales en base a relevamientos propios.

Tal y como se observa en el cuadro 1.1, el eje Centro Este es el que lidera el ranking considerando su participación relativa en la cantidad total de locales relevados durante Diciembre de 2011, sobre un total de 8 ejes relevados en el Municipio de Lanús. Ponderando los datos y a continuación dentro del mismo cuadro, recién con un 17,63% aparece el Centro Oeste, para continuar con Valentín Alsina (14,05%).

Cuadro 1.2- Ranking ejes comerciales por tasa de ocupación comercial. Ciudad de Lanús. Comparación interanual. Diciembre de 2010 Vs. Diciembre de 2011.

Zona	L. Ocup. Dic. 2011	%	L. Ocup. Dic. 2010	%
Centro Oeste	512	94%	499	94%
Villa Caraza	279	92%	282	93%
Escalada	129	91%	129	89%
Centro Este	994	91%	939	89%
Hipólito Yrigoyen	258	90%	276	93%
Valentín Alsina	376	86%	397	91%
D'elía	110	84%	135	79%
Monte Chingolo	131	82%	124	81%
Total	2789	89,0%	2781	89,0%

Fuente: Fundación de Estudios Municipales en base a relevamientos propios.

Al interior del cuadro 1.2 se observa que el eje con mayor porcentaje de locales ocupados es el **Centro Oeste** con un 94% de tasa de ocupación comercial, manteniéndose en la primera posición del ranking, aún en la comparación interanual. Con respecto a los locales vacíos de la mencionada zona, se vuelve a remarcar que los mismos se encuentran en su mayoría lejos de la Av. Hipólito Yrigoyen, encontrándose la mayor densidad de locales ocupados, en la proximidad del cruce de las Avenidas 25 de Mayo e Hipólito Yrigoyen.

Luego se encuentra **Villa Caraza** que con el 92% mantiene la segunda ubicación, también en su evolución interanual. Este centro comercial, como ya se ha comentado en informes anteriores, recibe la afluencia de mucho público en general. Se mezclan todos los rubros, no hay un cierto orden o agrupación de locales. Es decir que al lado de una carnicería, hay una zapatería, y luego un taller mecánico, y al lado un local de ropa, y al lado una pollería. Es importante subrayar, en cuanto al promedio de locales por cuadra, que esta zona representaba, a Diciembre de 2010, el mejor promedio del partido con 303 locales sobre 18 cuadras relevadas, donde arrojaba un resultado de 17 locales comerciales por bloque censado, viéndose mantener exactamente estos números para Diciembre de 2011, dado que se han contabilizado la misma cantidad total de locales en el eje, manteniendo el promedio más alto.

Continuando con el ranking IOC, encontramos al eje de **Escalada** que con un 91% (ver cuadro 1.2) al igual que el **Centro Este**, descienden 2 puntos porcentuales. Dentro del eje de Escalada, se observa que el IOC pasó de un 89% en Diciembre de 2010 a un 91% en Diciembre de 2011, saltando al tercer lugar desde Diciembre de 2010 a la fecha. De los 141 locales que se encuentran en la zona, tan solo 12 locales se observan desocupados, mostrando esta cifra una constante en la comparación interanual. Aunque el descenso en la tasa de ocupación es importante en ambos ejes, no deja de pesar más, en el total del Municipio, la baja del Centro Este, dada la cantidad de locales totales que maneja esta última zona (1094). Si tenemos en cuenta esta magnitud, cada punto porcentual representa casi 11 locales, que pasaron interanualmente a quedar vacíos, habiendo solamente en el Centro Este, una merma en forma absoluta de 22 locales ocupados y sin explotación comercial, perjudicando tanto sea a los comerciantes, como a los propietarios de dichos locales. Cabe destacar que la mayor cantidad de locales desocupados siguen encontrándose, tal como en informes anteriores, al interior de las galerías. Al interior del eje Centro Este, los 1094 locales totales que se han contabilizado, reflejan que la zona recorrida por la calle 9 de Julio sigue siendo y de manera absoluta, el principal eje comercial por cantidad de locales. Por otro lado, podemos apuntar que el Centro Este es la única zona dentro del partido de Lanús que encuentra, en la distribución de sus locales comerciales, un cierto orden. Es decir que los locales comerciales se ubican en torno a una agrupación sectorial que obedece a una cierta organización espacial. Aunque no es perfecto este orden, si alcanza para notarse en el marco de este análisis. Se resalta el hecho de que con más del 50% de los locales textiles del municipio, la franja se corresponde o se ve convertida en la zona con más preponderancia del rubro antes mencionado.

Luego se encuentra la **Av. Hipólito Yrigoyen** que con el 90% de ocupación a la fecha del presente informe, desciende desde la segunda ubicación en Diciembre de 2010, a la quinta posición dentro del ranking IOC (ver cuadro 1.2) a la fecha, siendo este descenso el más pronunciado entre los 8 ejes observados del Municipio. El contexto esta marcado

principalmente por 2 factores. Uno que corresponde, claro está, a la baja de locales ocupados, con un total de 7 locales mas vacíos interanualmente (de 22 locales vacíos pasó a 29). El otro motivo corresponde al cierre directo de 11 locales destinados, antes comercialmente, y ahora consignados para otros usos, como puede ser el caso de la construcción de viviendas residenciales. Se advierte además, la presencia de los principales bancos y financieras tales como los bancos públicos Nación, Provincia y Ciudad, como así también los privados, Citibank, Francés, Rio, Itau, entre otros.

Continuando la tabla y en orden descendente encontramos el eje de **Valentín Alsina**, que con el 86% ocupa ahora el sexto lugar (ver cuadro 3.4), habiendo disminuido 5 puntos porcentuales con respecto a Diciembre de 2010 (91%), representando esta diferencia porcentual una pérdida de 21 locales que han dejado de estar ocupados en perjuicio de sus dueños y/o ocupantes y mostrando de esta manera y en forma relativa a los demás ejes, la caída más significativa en la tasa de ocupación comercial, de entre los 8 ejes relevados al interior del Municipio de Lanús.

En la anteúltima posición, se localiza el eje de **D'elía** que, de forma contraria a Valentín Alsina, asciende 5 puntos porcentuales en la comparación interanual, desde los 79 puntos porcentuales que registraba a Diciembre de 2010, hasta el 84% que registra en el actual período de análisis, siendo este aumento el más significativo entre los 8 ejes relevados, aunque no le alcanza para escalar más posiciones dentro del ranking IOC general del Municipio. Se observa una disminución interanual en términos de tasa de desocupación, pasando de 36 sobre 171 (21%) en Diciembre de 2010 a 21 sobre 131 (16%) a Diciembre de 2011.

Finalmente y cerrando la tabla, en la última ubicación del ranking IOC se halla la zona de **Monte Chingolo** que con el 82% y con tan sólo 160³ locales comerciales contabilizados a Diciembre de 2011, la tasa de ocupación pasa del anteúltimo lugar en Diciembre de 2010 (81%), al último término en Diciembre de 2011.

Cuadro 1.2 Ranking de los 7 primeros puestos de locales comerciales por sector comercial en el total⁴. Ciudad de Lanús. Diciembre 2011.

N°	Sector comercial	TOTAL
1	Prendas de vestir en general (hombres, mujeres y niños)	568
2	Kioscos	132
3	Carnicerías, fiambrerías y granjas	110
4	Bazar, venta de accesorios, decoración y regalos	110
5	Peluquería, tratamientos de belleza, spas y depilación	107
6	Locales vacíos	308
7	Otros negocios no contemplados anteriormente	280

Fuente: Fundación de Estudios Municipales en base a relevamientos propios.

³ Se contabilizaron a diciembre de 2011 tan sólo 7 locales más que en diciembre de 2010.

⁴ Sobre un total de 3094 locales de entre los 8 ejes relevados del Municipio.